

關於奉示組團實地勘察「駐洛杉磯辦事處館舍購置案」標的物—3251 West 6th Street 辦理情形，謹報請鑒察。

一、勘察標的物及會晤駐處與房仲：職處楊副處長平齊偕北美司周副參事進忠、主計處粘專門委員金鐘及職處楊專門委員滿倉業於5月1日至5日赴駐洛杉磯辦事處，依規劃工作時程及行前會議奉准宣達事項及原則辦理本案，相關辦理情形請參閱「勘察團公務日程表」如附件。

二、綜合評估意見：

(一)標的物應符合需求：

1、具備多項優點：駐洛杉磯夏處長季昌及相關業務同仁、本購置案「評選委員會」委員以及本勘察團一致認為此標的物地點適中(座落洛城市中心威爾夏大道中段【mid-Wilshire】，位於各國總領事館所在區域內)、交通便利(鄰近捷運及多線公車停靠站)、格局方正四面採光、生活機能佳(鄰近多家超市、餐館及旅館)、面積適中有利辦公空間規劃(1至4樓樓地板總面積48,762平方英尺，不含停車位)、以及自有停車位充足(共計90個室內停車位)等，確符合合署辦公館舍新址之條件。

2、駐處力爭壓低售價：賣方原要求售價為1,695萬美元，駐處運用

談判策略考量，終洽獲賣方同意以 1,650 萬美元，惟要求駐處儘速簽訂定買賣意向書(Letter of Intent)，以便進行購買合約之簽約事宜。熟悉洛城房地產之本購置案「評選委員會」委員呂世豪僑務委員及陳玲華僑務委員（兩位均參與 5 月 2 日勘察行程）均表示本案標的物之售價對本處確實有利，允值購買。

(二)須協議現租戶提前遷出：

1、本案由買方洽現租戶提前遷出：謹查洛城出租中之商業辦公大樓通常均有現租戶進駐，本案標的物現租戶共計 20 家，大部分為短中期租約，少數則為與賣方簽有優先續長約之租戶。依業界運作實務，駐處須先與賣方簽署購買合約，始能獲提供現租戶之租約及聯繫資料，有資格在簽約後之 50 天「檢查期」(Inspection Period)內與現租戶達成提前遷出協議；倘有必要，得再申請延長 15 天。(謹按，買賣雙方在第三方產權保險公司開立託管帳戶【escrow account】，買方須存入押金 495,000 美元獲取前 50 天「檢查期」之權利，申請延長則須再存入 100,000 美元。倘無法達成協議，買方可申請退回全數押金及孳息；倘順利成交，押金及孳息將轉為買價。)

2、仲介對協議現租戶提前解約遷出具信心：本勘選團及駐處均強調本標的物係我政府駐外機構辦公場址，要求我方仲介務須洽現租戶儘速遷出，以便辦理後續整修工程。我方仲介表示處理類此情事饒富經

驗，將本諸專業運用各種可行方式解決，預估最快得於「檢查期」前40天內與所有現租戶完成提前遷出協議。

三、本勘察團向我方仲介確認事項：

(一)倘「檢查期」內無法與現租戶達成協議，駐處是否確可以書面通知賣方取消此房地交易，並取回押金及利息無誤？洽據仲介表示此為法律明訂對買方之保障，不會編織理由拒絕還款或扣減金額。

(二)由買方洽現租戶提前遷出是否確為當地商業慣例之作法？洽據仲介表示，美國當地法律並未規範房地產買賣係由賣方或買方出面洽現租戶提前解約遷出，亦非商業慣例，而係屬賣方與買方間之協議。此外，並確認與現租戶協商提前解約（包括提供租金減免或搬遷現金補助）均符合駐地法規及商業慣例。

(三)針對「買賣意向書」條文所述，倘「租約終止之協議有任何費用、對價、成本及支出將由賣方負責，並由買價扣除」乙節，是否意謂賣方亦得在「檢查期」內要求提高售價？洽據仲介表示，最新版「買賣意向書」已予修訂，上述相關支出改由買方負責，賣方實拿雙方議定之售價1,650萬美元。賣方不得在「檢查期」內要求提高標的物售價，惟具可選擇退出之權利。

(四)關於要求賣方同意將駐處與現租戶洽訂之提前遷出協議列為買賣合約之附件（或附約），以建立買賣合約與現租戶遷出安排之關聯

繫性乙節，洽據仲介表示賣方已同意此點，並已列入「買賣意向書」條文。

四、工作協調會議結論：

(一)請駐處洽賣方儘速確認「買賣意向書」內容後摘譯報部，本部將迅速審核回復，以便該處簽署「買賣意向書」後得與賣方續研議買賣契約內容。本部亦將應駐處申請適時匯撥本案應繳押金。

(二)請駐處儘速依據我方仲介提供資料，彙整標的物鄰近地區建物售價資訊比較一覽表，以便本部檢視本案標的物售價之合理性。

(三)請駐處儘速擬定本購置案之「推動進度表」，載明各階段應辦工作與所需時間，以便有效掌控進度。

(四)請駐處就標的物所屬停車位與緊鄰之教堂時有混用情形(謹按：目前賣方與該教堂協議下班後及假日禮拜時段，同意教友可將車輛停放在標的物所屬之停車位)協議解決，以保障未來館舍擁有專屬且能管控進出安全之停車位。

擬辦：綜上所陳，本案標的物各方面條件經勘察結果均符合我購置駐外館舍之要求，主要待解決問題為洽現租戶儘速遷出，職處將與駐處續保持密切聯繫，俟接獲駐處陳報「買賣意向書」定稿草案後，迅即處理，管控推案進度。